



Twin City Infrastructure s.r.o.
Karadžičova 12
821 08 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
15.03.2018 MAGS OUIK 40852/18-96664 Ing. arch. Simonidesová/ 514 26.11.2018

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Twin City Infrastructure s.r.o., Karadžičova 12, 821 08 Bratislava
investičný zámer:	Polyfunkčná stavba TWIN CITY, objekty C0, C1, C2
žiadosť zo dňa:	15.03.2018, doplnená 30.07.2018, 04.10.2018
typ konania podľa staveb. zákona:	územné konanie – zmena územného rozhodnutia
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Lýdia Adamcová autorizovaný architekt 1281AA
dátum spracovania dokumentácie:	11/2017 Revízia A01, 12/2017 (text. časť) Revízia A03

K investičnému zámeru Polyfunkčná stavba TWIN CITY bolo vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti dňa 05.09.2012 pod č. MAGS ORM 47140/12-345321 (vrátane jeho dvoch neskorších zmien), v rámci ktorého boli navrhnuté objekty v sektore C a C* (SO C4.101, SO C5.101 a SO C2.101).

Dňa 17.09.2013 bolo k „Polyfunkčnej stavbe Twin City, Karadžičova, Továrenská, Chalupkova, Košická – Bratislava“ vydané Mestskou časťou Bratislava – Staré Mesto rozhodnutie o umiestnení stavby 1282 č. j. 1464/40769/2013/STA/Klo (právoplatné dňa 06.02.2014).

Dňa 04.12.2014 bolo pod č. MAGS ORM 60351/14-355074 vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnému zámeru: Polyfunkčná stavba TWIN CITY – zmena stavebných objektov, Karadžičova, Továrenská, Chalupkova, Košická ul., Bratislava, v ktorom už stavebné objekty vo východných sektoroch C a C* neboli riešené.

Dňa 14.9.2016 bolo vydané Mestskou časťou Bratislava – Staré Mesto rozhodnutie o umiestnení stavby 1382 č. j. 8157/43552/2016/STA/Kul (právoplatné dňa 10.11.2016), podľa ktorého boli objekty v sektoroch C a C* dočasne nahradené stavebnými objektami slúžiacimi ako spoločné zariadenie staveniska a pre účely odstavenia stavebných mechanizmov, prípadne autobusov, po dobu výstavby Twin City s obmedzeným časom ich trvania.

Po splnení účelu dočasne umiestnených stavebných objektov podľa územného rozhodnutia stavby 1382 (č. j. 8157/43552/2016/STA/Kul, právoplatné dňa 10.11.2016) a rozšírení záujmového územia investora o nové pozemky, nadviazal investičný zámer „Twin City Blok C, ulice Mlynské Nivy – Košická“ na koncepciu sektora C a C* podľa platného územného rozhodnutia stavby 1282 (č. j. 1464/40769/2013/STA/Klo zo dňa 17.09.2013, právoplatné dňa 06.02.2014).

Primaciálny palác, III. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 64 35

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
primator@bratislava.sk

Na uvedený investičný zámer, pozostávajúci z 5 administratívnych budov C1 – C5 a objektu C0 slúžiaceho ako centrálna vjazdová/výjazdová rampa pre suterénne parkovanie a podzemné prepojenie, bolo hlavným mestom dňa 20.3.2017 vydané súhlasné stanovisko k investičnému zámeru pod č. MAGS OUIK 51335/16-333081 (spracovateľ: Obermeyer Helika, a. s., Praha, zodpovedný projektant: Ing. Dušan Mačuha, autorizovaný architekt, dátum spracovania štúdie: 07/2016, doplnenie: august 2016).

Podmienky na doplnenie a úpravu projektovej dokumentácie uplatnené hlavným mestom v predmetnom stanovisku zo dňa 20.03.2017 boli splnené.

Predložený návrh je z hľadiska hmotovo priestorového riešenia nadzemnej časti objektov takmer identický s už posudzovaným zámerom s výnimkou zanedbateľných zmien bilančných ukazovateľov a výškových limitov, ku zmene ktorých prišlo podrobnejším spracovaním vyššieho stupňa projektovej dokumentácie. Rozsah zmien všetkých stavebných objektov predloženej dokumentácie pre územné rozhodnutie oproti dokumentácii posúdenej v rámci investičného zámeru (IZ); *pozn.: kurzívou sú uvedené zmeny pri objektoch, ktoré sú predmetom samostatného podania:*

- redukcia počtu podzemných podlaží zo 4 PP na 3 PP
- redukcia počtu parkovacích miest z 1628 na 1350 (dodatočné parkovanie v objekte B1 – Parkovací dom – predmetom samostatného podania)
- objekt C1: 24 plnohodnotných nadzemných podlaží + 3 mezanín + 3 uskočené podlažia + technologické podlažie (IZ: 28 plnohodnotných nadzemných podlaží + uskočené podlažie + technologické podlažie) pri zachovaní pôvodnej výšky atiky (+115,00 m) a max. výšky objektu (+125,00 m)
- objekt C2: výška atiky nad 5. NP +21,20 m (IZ: +21,35 m), výška atiky nad 11. NP +44,30 m (IZ: +43,85 m) + výška protihlukovej steny +49,00m (IZ: výška nad technologickým podlažím: +47,75 m)
- *objekt C3: 8 plnohodnotných nadzemných podlaží a 2 uskočené + technologické podlažie (IZ: od 9. NP s loggiami + technologické podlažie); výška atiky nad 10.NP +40,21 m (IZ: +40,10 m), výška protihlukovej steny +45,50 m (IZ - výška nad technologickým podlažím: +44,00 m)*
- *objekt C4: výška atiky nad 11. NP +44,00 m (IZ: +43,95 m), výška protihlukovej steny +49,00 m (IZ: výška nad technologickým podlažím: +47,75 m)*
- *objekt C5: 7 plnohodnotných nadzemných podlaží + 3 uskočené + technologické podlažie (IZ: 10 nadzemných podlaží + technologické podlažie), výška atiky nad 10. NP +40,25 m (IZ: +40,20 m), výška protihlukovej steny +45,50 m (IZ: výška nad technologickým podlažím: +44,00 m)*

Porovnanie kapacitných údajov celého zámeru oproti IZ :

- min. zmena celkovej zastavanej plochy objektami 9 927,00 m² (IZ: 9 830,00 m²)
- min. zmena celkovej nadzemnej podlažnej plochy 118 475,95 m² (IZ: 118 470,00 m²)
- pokles množstva podzemných podlažných plôch na 64 451,31 m² (IZ: 84 586,00 m²)

Celý investičný zámer rieši výstavbu polyfunkčného komplexu v území trojuholníkového tvaru vymedzeného ulicami Mlynské Nivy, Košická a Chalupkova. Návrh pozostáva z 5 administratívnych objektov C1 – C5 (C3 a C4 sú prepojené a pôdorysne vytvárajú objekt tvaru L) s predpokladaným využitím prízemných podlaží pre drobné obchody a stravovacie zariadenia) s podzemným objektom C0, slúžiacim ako centrálna vjazdová/výjazdová rampa pre suterénne parkovanie a podzemné dopravné prepojenie objektov.

Z hľadiska procesného je celý investičný zámer rozdelený na dve samostatné projektové dokumentácie (2 etapy). Ku každej z nich je vydávané osobitné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

Územie určené pre výstavbu objektov C0 – C2 je v súčasnosti sčasti využívané pre prevádzku dočasnej autobusovej stanice.

Predložená dokumentácia rieši, z celého investičného zámeru objekty C0, C1 a C2 (1. etapu).

Podzemný stavebný objekt C0 (SO C0.101) slúži ako centrálna vjazdová/výjazdová rampa pre suterénne parkovanie a tvorí podzemné dopravné prepojenie objektov C1 a C2. Navrhnuté má 3 podzemné podlažia s funkčnou náplňou: parkovanie (102 PM) a technologické zázemie. V objekte sú navrhnuté dve rampy do ulíc Chalupkova a Košická. Rampa do Chalupkovej ulice so sklonom 8 % slúži pre osobné automobily, cyklistov, zásobovanie a odpadové hospodárstvo. Obojsmerná rampa do Košickej (predmetom samostatného povoloňovacieho procesu) je navrhnutá na vjazd a výjazd osobných automobilov).

Samostatná rampa je navrhnutá aj do suterénu objektu C2 z ulice Mlynské nivy.

Pozemný stavebný objekt C1 (SO C1.101) – výšková stavba v križovatke ulíc Mlynské Nivy a Košická. Navrhnuté má 3 podzemné podlažia (194 PM) a 27 nadzemných podlaží (v rámci 1. NP je vložený mezanín). Úroveň podlahy 3. PP -10,30 m. 14. NP a 26. NP sú pôdorysne redukované s veľkou terasou (obe tieto podlažia sú navrhnuté s mezanínom). Funkčná náplň objektu 1. NP – obchodné prevádzky (v rámci zasunutého parteru), od 2. NP – 26. NP - kancelárske priestory s priebežným balkónom, 27. NP – klub so zázemím a prislúchajúcou terasou, technológia. Nad úrovňou 27. NP je priestor pre technológiu objektu. Výška atiky nad 27. NP je +115,00 m, nad prekrytím technologických zariadení +125,00 m.

Pozemný stavebný objekt C2 (SO C2.101) – navrhnutý pri komunikácii Mlynské nivy, pozdĺž celej fasády je od komunikácie uplatnený zasunutý parter. Navrhnuté má 3 podzemné podlažia (375 PM) a 11 nadzemných podlaží (od 6. NP sú podlažia postupne uskakované) + technologické podlažie. Funkčná náplň objektu 1. NP – obchodné prevádzky (v rámci zasunutého parteru), od 2. NP – 11. NP - kancelárske priestory. Nad úrovňou 11. NP je priestor pre technológiu objektu. Výška atiky nad 5. NP je +21,20 m, nad 8. NP je +32,00 m, nad 11. NP +44,30 m, nad technologickým podlažím +49,00 m (= výške protihlukovej steny).

V rámci objektu C2 sa vybuduje chodník pre peších šírky 2,5 m (pred samotným objektom bude jeho šírka 5,35 m). Popri chodníku bude trasovaný jednosmerný cyklistický pruh o šírke 1,25 m. Úroveň ± 0,00 = 137,70 m n.m. BpV.

Terénne a sadové úpravy sú kombináciou zelene na rastlom teréne a nad konštrukciou podzemnej garáže. Vegetačné plochy na konštrukcii uvažujú s kategóriami: trávnik, nízke kríky, a trvalky alebo vzrastlé stromy (plochy pre vzrastlé stromy uvažujú s min. hrúbkou substrátu 1 m). Pozdĺž chodníka pri komunikácii Mlynské nivy bude vysadené nové stromoradie. V okolí objektu C1 budú vytvorené väčšie plochy aj so vzrastlými stromami. Centrálna plocha – námestie je ponechané ako otvorený priestor pre rôznorodé aktivity s vodným prvkom. Zálievka bude riešená automatickým závlahovým systémom.

Celková výmera funkčnej plochy je 31 345 m² (vo vzťahu k územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov), resp. 19 492 m² (= výmera stavebného bloku č. 6.1 v zmysle Územného plánu zóny Chalupkova). Zastavaná plocha objektami C1 a C2 je spolu 4 322 m², hrubá nadzemná podlažná plocha je 66 771 m², započítateľná plocha zelene je 3 139 m² (reálna výmera zelene je 4 153 m²).

Investičný zámer z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

Na základe predloženej projektovej dokumentácie stavby „Polyfunkčná stavba TWIN CITY, objekty C0, C1, C2“ je obsah Revízie A03 tvorený:

1. Zrevidovaním kapitoly IO VS.451 – Úprava komunikácie v mieste vjazdu z ulice Mlynské nivy (str. 69 súhrnnej technickej správy DÚR), v ktorej je uvedené:

Organizácia dopravy v križovatke Mlynské nivy – Chalupkova – Továrenská bude dopravným značením usporiadaná tak, aby vozidlá vychádzajúce z Chalupkovej dávali prednosť vozidlám vychádzajúcim z Továrenskej. Uvedené dopravné usporiadanie nebude obmedzovať plynulosť premávky na Mlynských nivách. Vybudovanie vjazdu z Mlynských

Z hľadiska regulácie urbanistickej kompozícia a obrazu mesta:

Kapitola C 1.2.2. **Urbanistická kompozícia a obraz mesta**, časť 2. Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

Predmetné územie je súčasťou ostatného územia kompaktného mesta, patrí do **Zóny C**, ktorá je presne vymedzená a je v nej potrebné:

- zohľadniť a rešpektovať charakteristickú blokovú štruktúru vytvorenú založenou uličnou sieťou a jej výškové zónovanie;
- homogenitu urbanistických blokov mestského charakteru s predpokladom pre umiestňovanie **centrotvorných funkcií a vytváranie mestského prostredia s verejne prístupnými plochami námestí, zelene a vnútroblokov**;

Kapitola C 1.2.3. **Výškové stavby** uvádza:

Rešpektovať pri lokalizácii výškových stavieb v územiach, ktoré nie sú regulované inak:

- najvýznamnejšie diaľkové priehľady, ktoré poskytujú charakteristické identifikačné, významové a orientačné vnímanie mesta, priehľady na historické a významové dominanty mesta, či inak hodnotené stavby a prírodné identifikačné znaky,
- najvýznamnejšie vyhlídkové body, z ktorých je potrebné výškovú stavbu posúdiť s ohľadom na ochranu typickej celomestskej siluety a charakteristického obrazu mesta: Bratislavský hrad, Slavín, Stráže, Starý most, Tyršovo nábrevie, most Apollo, Prístavný most, Vstup od Bergu, Viedenská cesta, Berg AT, Kopčianska, Zečák, Wolfsthal.

Regulatívy pre lokalizáciu výškových stavieb

Expertízne posúdiť:

- každú navrhovanú výškovú stavbu a jej predpokladané vizuálne hmotovo-priestorové pôsobenie v rámci celomestskeho obrazu mesta i v rámci obrazu dotknutého územia na základe zakreslenia do panoramatických fotografií z určených stanovíšť najvýznamnejších vyhlídkových bodov ako aj zobrazenia lokálnych kompozičných vzťahov formou vizualizácií, animácií a pod.,
- možné dopady výškovej stavby z hľadiska štruktúrálnej a funkčno-prevádzkovej vhodnosti situovania objektu v území, s overením záťaže všetkých druhov technickej infraštruktúry a s prevereníím zaťaženia lokálnej i celomestskej dopravnej siete v dobrej dostupnosti na nosný systém MHD,
- situovanie jednotlivých výškových budov z hľadiska prínosov pre zvýšenie spoločenskej atraktivity daného kompozičného uzla v rámci špecifik jednotlivých ťažiskových smerov rozvoja,
- otázky bezpečnosti pri umiestňovaní výškovej stavby z hľadiska zabezpečenia dostatočných rozptylových plôch a ďalších opatrení v mimoriadnych bezpečnostných situáciách.

Kompaktné mesto a ťažiskové rozvojové smery

Rešpektovať regulatívy urbanistickej kompozície celomestských vzťahov:

V území zóny C, ktorú tvorí ostatné územie kompaktného mesta, vymedzeného ako priestor medzi hranicou územia zóny B a líniou v smere Jaskový rad – Smrečianska ul. - Račianske mýto – Račianska ul. – Kutuzovova ul. – Vajnorská ul. – ul. Odbojárov - Trnavská cestu – Miletičova ul. – Prievozská – Košická (v smere k Dunaju), Einsteinova – Mlynská dolina – Pražská a v ťažiskových rozvojových smeroch pri lokalizovaní výškových budov:

- rešpektovať ich lokalizáciu prioritne do priestorov kompozičných uzlov, ktoré predurčujú význam signalizácie a orientácie v obraze mesta,
- rešpektovať výškovú hladinu jestvujúcej charakteristickej zástavby ulíc medzi uzlovými priestormi a zachovať princíp gradácie výšky zástavby do uzlových bodov rozvojových zónach,
- uplatňovať kumuláciu výškových budov v rozvojových priestoroch CMC na oboch brehoch Dunaja (východný okraj Zóny Pribinova, „nové city“ na pravom brehu Dunaja),

- **požadovať zhodnotenie minimálne 1 - 2 nadzemných podlaží parteru pre funkcie verejne prístupné (obchod služby, kultúra, verejné stravovanie, voľnočasové aktivity),**
- objekty situovať v optimálnych dochádzkových vzdialenostiach od staníc MHD a nosného systému,
- **vytvoriť dostatočne otvorené rozptylové priestranstvá pred výškovými stavbami pojednané ako atraktívny verejný priestor so sadovými úpravami verejnej zelene a drobnou architektúrou,**
- v rozvojových územiach situovať výškové objekty na podklade overenia kompozície zástavby; lokalizácia výškových stavieb musí byť overená urbanistickými štúdiami so zameraním na ochranu urbanistických hodnôt.

kapitola C 1.2.4. **Špecifické požiadavky na priestorové usporiadanie a funkčné využitie na úrovni mestských častí** uvádza:

1. Celomestské centrum - MČ Bratislava - Staré Mesto

Rešpektovať v území celomestského centra na ľavom brehu Dunaja:

- ťažiskové priestory urbanistického usporiadania a kompozičného riešenia CMO,
- osobitné požiadavky, limity a obmedzenia hmotovo-priestorového dotvárania historického mesta – PR a PZ CMO vrátane osobitných požiadaviek na dotváranie nadväzných území,
- **na území kompaktného mesta charakteristickú uličnú sieť a blokovú zástavbu,**
- a chrániť historickú vedutu, tok Dunaja a zeleň prírodnej panorámy ako charakteristické prvky v obraze mesta.

MČ Bratislava - Staré Mesto

- **rešpektovať blokovú zástavbu, kompozíciu a objem zástavby** pri dobudovaní založenej kompozičnej štruktúry mestskej časti v rovinnej východnej časti územia:
- postupnú transformáciu bývalých výrobných a technických zón vo východnej časti mesta **na mestské polyfunkčné priestory** (Zóny Pribinova, **Chalupkova**, Radlinského – Mýtna - I. Karvaša).

Z hľadiska intenzity využitia územia:

Parcely s funkčným využitím územia: **územia občianskej vybavenosti**, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, **kód funkcie 201**, na ktorých sú navrhnuté hlavné stavebné objekty, sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, kód M**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
M	3,6	201	OV celomestského a nadmestského významu	intenzívna zástavba OV v uzloch urbanistickej štruktúry CMC (napr. komplexy administratívno-obslužné, obchodné, kultúrno- spoločenské) s lokalizáciou výškových objektov	0,30	0,25
					0,28	0,25
				intenzívna zástavba OV na územiach s environmentálnou záťažou (na sanovaných plochách s chemickým zamorením podlažia) **	0,60	0,10

** zástavba v územiach s environmentálnou záťažou (chemické zaťaženie územia–zóna Pribinova, Chalupkova)

Poznámka:

- **index podlažných plôch (IPP)**, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej

- požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- **index zastavaných plôch (IZP)** udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,
 - **koeficient zelene (KZ)** udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta, podiel započítateľných plôch zelene v území (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).

V rámci zmien a doplnkov 02 v záväznej časti C.2. s účinnosťou od 1. februára 2012 **bol stanovený aj spôsob posudzovania investičného zámeru vo vzťahu k časti funkčnej plochy**, do kapitoly 2.2. Regulácia využitia jednotlivých plôch 2.2.1. Intenzita využitia funkčných plôch **2. Definovanie vybraných pojmov súvisiacich s reguláciou bola doplnená definíciou: Hranica funkčnej plochy je vymedzená podľa legendy v regulačnom výkrese. Pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby definície a ukazovatele intenzity využitia územia záväzné pre celú funkčnú plochu.**

Regulačné kódy L a M

V regulačných kódoch intenzity zhodnotenia L a M na funkčných plochách kód 201 Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu a kód 501 Zmiešané územie bývanie a občianska vybavenosť je možné na území centra a vnútorného mesta zvýšiť IZP, výnimočne IPP (v prípade ak opodstatnenosť zvýšenia ukazovateľov intenzity zhodnotenia územia bude preverená na zonálnej úrovni) v lokalitách uvedených pod príslušnými tabuľkami s označením * a **.

Projektová dokumentácia (1. etapy) vyhodnocuje záväzné regulatívy k dotknutej výmere funkčnej plochy s výmerou 31 345 m² (takáto plocha bola stanovená v rámci posudzovania investičného zámeru dňa 20.03.2017). Bilancované sú kapacitné údaje posudzovaných objektov C0, C1 a C2. *Celková výmera rozvojovej funkčnej plochy je: 43 643 m².*

IPP – 2,13 celkovo je navrhnutých 66 771 m² nadzemných podlažných plôch

IZP – 0,14 celková zastavaná plocha navrhovaných objektov je 4 322 m²

KZ – 0,10 celková plocha započítateľnej zelene je 3 139 m²

počet parkovacích miest: 671

Investičný zámer (1. etapa) uvažuje s koeficientom zelene ktorý je, v zmysle platného ÚPN, prípustný pre regulačný kód M v rámci funkčnej plochy s kódom 201 územia občianskej vybavenosti, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, na sanovaných plochách s chemickým zamorením podlažia**.

Územie sa nachádza v oblasti vplyvu bývalej rafinérie Apollo. Pre výstavbu predloženého zámeru bol pre predmetné územie spracovaný geologický prieskum životného prostredia (spracovateľ ENVIGEO a. s., Banská Bystrica). Ministerstvo životného prostredia SR, Sekcia geológie a prírodných zdrojov vydalo dňa 21.02.2013 pod por. č. R-AR 03/2013 Rozhodnutie o schválení záverečnej správy s analýzou rizika znečisteného územia vrátane opravy predmetného rozhodnutia dňa 28.03.2013 (názov geologickej úlohy: Polyfunkčná stavba Twin City – južná časť, por. č. 2631). V rámci tohto rozhodnutia boli stanovené cieľové hodnoty sanácie znečistenia v podzemnej vode.

Navrhované funkčné využitie predloženého zámeru je, z hľadiska funkčného, v súlade s územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Zariadenia obchodu a služieb a zariadenia administratívy, správy a riadenia patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch s kódom funkcie 201.

Investičný zámer z hľadiska intenzity využitia územia rešpektuje predpísané ukazovatele intenzity využitia územia: IPP a IZP viažuce sa k funkčnému využitiu územia: občianska

vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201, rozvojový kód M, stanovené pre priestorové usporiadanie: OV celomestského a nadmestského významu. **Dosahovaná hodnota KZ** (stanovená na min. 0,10 pri sanovaných plochách s chemickým zamorením podlažia) **je prípustná s ohľadom na sanáciu environmentálnej záťaže a vydané rozhodnutie Ministerstva životného prostredia SR zo dňa 21.02.2013 (vrátane opravy predmetného rozhodnutia dňa 28.03.2013).**

Z hľadiska urbanistickej kompozície a obrazu mesta, regulácie výškových stavieb a priestorového usporiadania je možné konštatovať prípustnosť predloženého zámeru v danom území. Navrhovaný objekt je situovaný v území s potenciálom pre tvorbu modernej siluety mesta v symbióze s jestvujúcimi hodnotami charakteristického obrazu mesta. Nakoľko sa v zóne Chalupkova navrhuje kumulácia výškových budov s významným vizuálnym vplyvom na súčasný obraz mesta, situovanie stavieb prevyšujúcich priemernú výškovú hladinu okolitého územia má byť overované ako jeden urbanistický celok vrátane ostatných navrhovaných, prípadne už umiestnených stavieb. Z hľadiska výškovej regulácie sú doložené zákresy objektu do fotopanorám z relevantných najvýznamnejších vyhlídkových bodov (v zmysle ÚPN).

- **Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k územnému plánu zóny Chalupkova,** schválenému uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Staré Mesto č. 1/2018 dňa 06.02.2018, záväzná časť je vyhlásená všeobecne záväzným nariadením mestskej časti Bratislava – Staré Mesto č. 1/2018 s účinnosťou od 06.03.2018 (ďalej ako ÚPN – Z).

Stavbou dotknuté parcely sú súčasťou stavebného bloku č. 6.1.

Investičný zámer:

Projektová dokumentácia vyhodnocuje vo vzťahu k ÚPN - Z záväzné regulatívy intenzity využitia funkčných plôch k výmere záujmovej plochy v stavebnom bloku č. 6.1: 19 492 m² (*zastaviteľnosť územia je vymedzená v zmysle záväznej grafickej časti – výkresu č. 5 Návrh regulácie uličnou stavebnou čiarou a zadnou stavebnou čiarou*).

Stavebný blok č. 6.1

- Funkčné využitie: 21 – územie občianskej vybavenosti
- investičný zámer: súlad (identické s vyhodnotením funkčného využitia v zmysle ÚPN)**
- Spôsob zástavby: mestský blok
- investičný zámer: jednotlivé stavebné objekty jasne vymedzujú línie príľahlých ulíc Mlynské nivy a Košická s výškovou dominantou v ich nároží - celý zámer (vrátane 2. etapy) je vkreslený do záväznej grafickej časti – výkresu č. 5 Návrh regulácie**
- Plocha stavebného bloku 19 492 m²
- investičný zámer: súlad – regulatívy sú vzťahované k stanovenej výmere stavebného bloku**
- V SB je potrebné vytvoriť námestie s minimálnou rozlohou 1 000 m² (poloha smerná)
- investičný zámer: súlad – vo vnútrobloku je vytvorená centrálna plocha – námestie, ktoré je ponechané ako otvorený verejne prístupný priestor pre rôznorodé aktivity s vodným prvkom plošne presahujúce min. stanovený limit**
- Maximálna hrubá podlažná plocha 109 022 m²
- investičný zámer (1. etapa): súlad - 66 771 m²**
- Koeficient hrubej podlažnej plochy 5,59
- investičný zámer: súlad – 3,43 (66 771/19 492)**
- **Maximálna hrubá podlažná plocha 118 514 m²
 - **Koeficient hrubej podlažnej plochy 6,08
- investičný zámer: oba ukazovatele sú dodržané bez uplatnenia ****
- Min. započítateľná plocha zelene 1 700 m²

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- **Začiatok stavebných prác na objektoch C0 – C2 je podmienený vymiestnením dočasnej autobusovej stanice do nových priestorov, ktorých výstavba práve prebieha.**
- Nad dominantou (objekt C1 od výšky +115,00 m) budú riešené iba technologické zariadenia budovy s prekrytím.
- Vjazdová rampa do objektu C0 je navrhnutá v rámci nezastaviteľnej časti stavebného bloku - na ploche vymedzenej pre plochy peších komunikácií. Je potrebné, aby aj v ďalšom stupni projektovej prípravy zostal vjazd do objektu riešený bez zastrešenia.
- Počas výstavby je potrebné rešpektovať všetky požiadavky obsiahnuté v Rozhodnutí o schválení záverečnej správy s analýzou rizika znečisteného územia vydanom Ministerstvom životného prostredia SR, Sekcia geológie a prírodných zdrojov dňa 21.02.2013 pod por. č. R-AR 03/2013 vrátane opravy predmetného rozhodnutia dňa 28.03.2013.
- Ku kolaudácii preukázať realizáciu započítateľnej plochy zelene v rozsahu min. 10 % výmery riešenej funkčnej plochy (z plochy 31 345 m²). Nad objektom podzemnej garáže uvažovať aj v ďalšom stupni projektovej prípravy s hrúbkou pôdneho substrátu, deklarovanou v predloženej dokumentácii pre územné rozhodnutie, ktorá umožní výsadbu plnohodnotnej zelene a pre rastliny vytvoriť podmienky, ktoré im umožnia rásť a želaťel'ný rozvoj aj v budúcnosti.
Odporúčame zvýšiť podiel hodnotnej stromovej zelene v riešenom území.
- Nad úrovňou garáže je navrhnutý verejný priestor – park, voči všetkým vstupom z priľahlých peších ťahov požadujeme riešiť bezbariérový prístup k parku a minimalizovať podiel spevnených plôch..
- Pri tvorbe verejného priestoru je potrebné zabezpečiť optimálnu mikroklimu mestského priestoru. Dôraz klásť na urbanistický detail a prvky drobnej architektúry (použiť kvalitné materiály mestského mobiliáru). Verejné priestory musia byť bezbariérové s nešmykľavými povrchmi, dostatočne osvetlené, prehľadné a tým aj bezpečné
- Plochu vnútorného námestia členiť a kombinovať vertikálne (oporné múriky, rampy a schodištia) a horizontálne (architektonické prvky, mobiliár a pod.) s prírodným terénom a čo najväčšími prírodnými plochami.
- Hmotové a materiálové členenie fasád výškových budov prispieva tiež k zníženiu negatívneho efektu vertikálneho prúdenia vzduchu pozdĺž fasády. Detailné štrukturovanie parteru v kombinácii stavebných a prírodných prvkov (stromy, kríky, zazelenané konštrukcie, pergoly, múriky a pod.) pomáhajú utlmovať negatívne prúdenie vzduchu pozdĺž hladkých fasád výškových budov, ktoré znemožňujú pobyt vo verejných priestoroch v kontakte s výškovými objektmi

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

1. V roku 2016 bolo spracované samostatné Dopravno-kapacitné posúdenie zámerov Twin City Juh – sektory B, C (spracovateľ PUDOS-PLUS, s.r.o. a DI Consult, s.r.o., 10/2016) za účelom vyhodnotenia vplyvov dvoch sektorov B a C v kontexte celého komplexu Twin City na dopravnú situáciu v okolí a overenia funkčnosti navrhnutého dopravného riešenia z dopravno-kapacitného hľadiska. Išlo o kumulatívne posúdenie s ďalšími 13 investičnými zámermi v zóne Chalupkova posudzovanými v časovom predstihu a v nadväznosti na východiskové predpoklady stavu cestnej infraštruktúry v čase prevádzky sektorov B, C (diaľnica D4 a rýchlostná cesta R7) a tiež pri existencii podmieňujúcich dopravných stavieb investičných zámerov zahrnutých do kumulatívneho posúdenia.

> V posúdení boli primárne rešpektované nasledovné úpravy dopravnej komunikačnej siete, ktoré vyplývajú z posúdení *skôr spracovaných investičných zámerov a sú ich súčasťou*:

- doplnenie ľavých odbočení z Karadžičovej na Mlynské nivy v smere od Poľnej celkovo na tri ľavé odbočovacie pruhy (*súčasť stavieb Twin City – Juh a Eurovea 2*)
- prestavba a rozšírenie komunikácie Mlynské nivy v úseku Košická – Karadžičova (*súčasť stavby Twin City – Sever*)
- doplnenie samostatného ľavého pruhu z Prístavnej na most Apollo (*súčasť stavby Klingerka*)
- rozšírenie Landererovej ulice v úseku od Košickej po Čulenovu v smere do centra o jeden jazdný pruh (*súčasť stavby Čulenova – Administratívna budova CO2*)
- zaradenie t.č. účelovej komunikácie pred budovou nového SND do siete miestnych komunikácií (*súčasť stavby Eurovea 2*)
- vybudovanie dopravného prepojenia Pribinova – Prístavná (*súčasť stavby Eurovea 2*)

> Sekundárne sú z posúdenia ostatných zámerov prevzaté čiastkové úpravy organizácie a riadenia dopravy v hlavných riadených križovatkách zamerané na zvýšenie ich priepustnosti (zjednodušenie kolíznej schémy znížením počtu možných smerov). Konkrétne je navrhnuté zrušenie vybraných ľavých odbočení v križovatkách: č. 606 Dostojevského rad – Landererova, č. 608 Karadžičova – Mlynské nivy a č. 212 Mlynské nivy – Košická – Prievozska. Zrušenie jedného smeru jednej križovatky bude kompenzované posilnením kapacity alternatívneho smeru v nasledujúcej alebo v predchádzajúcej križovatke. Takto bude možné upraviť súčasné 4-fázové riadenie križovatiek na 3-fázové (netýka sa 5-ramennej križovatky č. 212).

- > Z uvedeného DKP pre sektor B a C vyplýval návrh dopravného riešenia s návrhom dopravných opatrení na nadradenej cestnej sieti, či už investičnej alebo organizačnej povahy (bod 2. predmetného stanoviska).
2. Ako súčasť dopravného riešenia zámerov Twin City Juh – sektory B a C boli do posudzovanej dopravnej komunikačnej siete zahrnuté viaceré úpravy organizačného a investičného charakteru na komunikáciách. Tieto úpravy/dopravné stavby budú podmieňujúcimi dopravnými investíciami ku kolaudácii ktorejkoľvek stavby z jednotlivých zámerov Twin City Juh – sektory B a C, teda i stavby „Polyfunkčná stavba TWIN CITY, objekty C0, C1, C2“:
- Vybudovanie a odovzdanie do užívania mimoúrovňového dopravného pripojenia podzemných garáží Twin City sektor C z Košickej s jedným podzemným koridorom so zlúčenými rampami pre vjazd/výjazd (Polyfunkčná stavba TWIN CITY v časti sektor C Rekonštrukcia inžinierskych sietí a komunikácií Košická, objekt SO C1.202 Mimoúrovňová vjazdová rampa z Košickej ulice).
 - Realizácia zmeny organizácie dopravy na Košickej spočívajúca v zrušení t.č. neriadeného ľavého odbočenia z Košickej do Chalupkovej v súvislosti s navrhnutým výjazdom z podzemných garáží na Košickú.
 - Zmena organizácie dopravy úpravou dopravného priestoru Karadžičova – Továrenská – Čulenova a realizáciou dopravného komunikačného prepojenia z Továrenskej do Čulenovej s cieľom umožniť smerovanie dopravy k Šafárikovmu námestiu náhradnou trasou a za účelom odľahčenia dopravného zaťaženia Košickej v smere ku križovatke s Landererovou.
 - Zrušenie pravého odbočenia z Košickej do Mlynských nív v križovatke č. 212 za účelom posilnenia kapacity ľavého odbočenia z Mlynských nív do Svätoplukovej.

- Zvýšené zaťaženie križovatky č. 212 z Mlynských nív smerom na Prievozskú a Košickú bude na komunikácii Mlynské nivy vyriešené realizáciou nového jazdného pruhu pre priamy smer na úkor stredového deliaceho ostrovčeka, pri zachovaní existujúceho BUS-pruhu na Mlynských nivách pred križovatkou s Košickou a na Prievozskej smerom von z mesta. S uvedeným rozšírením komunikácie Mlynské nivy súvisí nutnosť zrušiť západný priechod pre chodcov cez Mlynské nivy a nahradiť ho mimoúrovňovým priechodom s bezbariérovými prvkami.
 - Realizácia opatrení, ktoré súvisia s vyššie uvedenými podmieňujúcimi dopravnými investíciami, ako napr. úprava stredových ostrovčekov, zmeny dopravného značenia, úprava signálnych plánov, realizácia priechodov pre chodcov/cyklistov a pod.
 - Odovzdanie do užívania susedného parkovacieho domu – objektu B1, nakoľko nároky statickej dopravy v objeme cca 20,4 % stojísk majú byť zabezpečené v tomto objekte vo vlastníctve investora.
3. Pri umiestňovaní stavby žiadame rešpektovať územnú rezervu pre druhý pravý odbočovací pruh z Mlynských nív do Košickej (*súčasť stavby Polyfunkčný súbor Eurovea 2, Dopravná infraštruktúra, Stavba č. 13 – Križovatka Mlynské nivy – Košická – Prievozská – Svätoplukova*). Osadenie objektov musí rešpektovať rozšírenie komunikácie Mlynské nivy i rozšírenie križovatkového oblúka s posunom zastávky na Košickej podľa záverov dopravno-kapacitného posúdenia k investičnému zámeru sektor C v roku 2016/2017, resp. podľa doteraz známych priebežne posudzovaných a umiestňovaných investičných zámerov a s nimi súvisiacich východiskových a podmieňujúcich dopravných investícií a úprav na nadradenej dopravnej komunikačnej sieti mesta.
 4. Pre vjazd osobných motorových vozidiel do suterénu objektu C2 je navrhnutá rampa z komunikácie Mlynské nivy. Odbočenie do podzemných garáží je navrhnuté tesne za pripojením Chalupkovej na Mlynské nivy jednosmernou komunikáciou oddelenou od Mlynských nív širokým zvýšeným pásom. Samostatný jednosmerný cyklistický pruh na telese komunikácie Mlynské nivy bude presunutý od križovatky Chalupkova – Mlynské nivy na chodník pred objektom C2. V úseku od Chalupkovej po Košickú budú cyklisti vedení jednosmerne v samostatnom 1,25 m širokom cyklistickom pruhu oddelenom od chodníka varovným a signálnym pásom dlažby.
 - Navrhnuté riešenie dopravného pripojenia objektu C2 na komunikáciu Mlynské nivy prostredníctvom vyrad'ovacieho pruhu berieme na vedomie, hoci nie celkom súhlasíme so zdôvodnením účelu jeho návrhu, pretože sektor C má podzemné parkovacie priestory vzájomne prepojené a okrem navrhnutého vjazdu z Mlynských nív sú do jednotlivých objektov sektora C navrhnuté ďalšie 3 vjazdy (2 vjazdy z komunikácie Chalupkova, 1 vjazd z komunikácie Košická prostredníctvom podzemnej rampy).
 - Dve pripájajúce a výjazdové rampy k objektom C0 a C1, prvá z/do Chalupkovej a druhá z/do Košickej, sú súčasťou samostatného povoľovacieho procesu infraštruktúry, a to stavieb „Polyfunkčná stavba TWIN CITY, sektor C, Rekonštrukcia inžinierskych sietí a komunikácií Chalupkova“ a „Polyfunkčná stavba TWIN CITY, sektor C, Rekonštrukcia inžinierskych sietí a komunikácií Košická“. Druhý pravo-pravý vjazd/výjazd do sektora C z Chalupkovej bude súčasťou investičného zámeru objektov C3/C4.
 5. Nároky statickej dopravy budú zabezpečené v objeme 843 odstavných a parkovacích stojísk na pozemku investora, a to v počte 671 stojísk v podzemných garážach objektov C0, C1, C2 a ďalších 172 stojísk v objekte susedného parkovacieho domu označeného ako objekt B1.
 - Keďže nad 20,4 % nárokov statickej dopravy má byť zabezpečené v objekte parkovacieho domu B1, bude musieť jeho uvedenie do prevádzky predchádzať kolaudácii objektov C0, C1 a C2, pre ktoré zabezpečuje parkovanie, alebo prebiehať súčasne.

6. Stavebné úpravy chodníka v mieste vjazdov/výjazdov pre motorové vozidlá i v celom rozsahu stavby, ako aj prípadné dopravné značenie, žiadame riešiť ako súčasť stavby, pri rešpektovaní platných technických noriem a vyhlášok.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- Vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy

z hľadiska budúcich majetko - právnych vzťahov:

- V prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- Z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky.
- Zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.

Urbanisticko-architektonické požiadavky, pripomienky a odporúčania k objektu C2 na základe posúdenia predloženého zámeru hlavnou architektkou:

- Uličnú fasádu požadujeme výrazovo doriešiť v kontexte rozvinutých uličných pohľadov ulice Mlynské Nivy a riešenia autobusovej stanice, ako aj zvýraznenia vstupov do územia Zóny Chalupkova.
- Žiadame dopracovať výrazové, materiálové členenie fasády, ako aj riešenie jej farebnosti v zmysle predloženého hmotového členenia objektu, podobne ako je členená fasáda smerom do vnútrobloku. Považujeme za potrebné klásť dôraz na riešenie nárožia v nadväznosti na jeho orientačnú funkciu v území a nadviazať na už realizovanú blokovú zástavbu Twin City na rohu ulíc Mlynské nivy a Karadžičova.
- Ďalej požadujeme do lineárnej zástavby na ulici Mlynské Nivy použiť typické „bratislavské“ prvky (použitie aj v už zrealizovanej časti) ako sú podluby, pasáže a podchody.

Upozornenie:

- V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov, pričom v takomto prípade je žiadateľ povinný usporiadať si vzťah k pozemkom vo vlastníctve hl. m. SR Bratislavy v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. – stavebný zákon pred stavebným konaním (nájomnou zmluvou, zmluvou o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, zmluvou o zriadení vecného bremena a pod.).

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa §140a ods.2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods.3 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

Dokumentáciu 1x sme si ponechali (+ výkresy tvoriace prílohu tohto stanoviska z druhého paré).

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.
primátor

Príloha: PD okrem výkresov tvoriacich prílohu tohto stanoviska + DKP (na základe späťvzatia žiadosti zo dňa 04.10.2018)

1x potvrdené: C3_A01 Celková situácia stavby, M 1:1000; (C0) 03_A01 Pôdorys 1.PP, M 1:400; (C0) 21_A01 Rez A, M 1:400; (C1) 01_A01 Pôdorys 1.NP, M 1:400; (C1) 21_A01 Rez A, M 1:400; (C2) 01_A01_ Pôdorys 1.NP, M 1:400; (C2) 21_A01 Rez A, M 1:400

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené: C3_A01 Celková situácia stavby, M 1:1000; (C0) 03_A01 Pôdorys 1.PP, M 1:400; (C0) 21_A01 Rez A, M 1:400; (C1) 01_A01 Pôdorys 1.NP, M 1:400; (C1) 21_A01 Rez A, M 1:400; (C2) 01_A01_ Pôdorys 1.NP, M 1:400; (C2) 21_A01 Rez A, M 1:400
Magistrát ODI, archív